Секция «Экологическое и земельное право»

Реализация принципа единства судьбы земельных участков и прочно связанных с ними объектов на практике.

Научный руководитель – Бандорин Леонид Евгеньевич

Шкулёв Дмитрий Александрович
Студент (бакалавр)
Московский государственный университет имени М.В.Ломоносова, Юридический факультет, Москва, Россия
E-mail: shkulyov@mail.ru

Земельный кодекс РФ в ст.1 провозглашает основные принципы Земельного права РФ[1]. Особое место в этом перечне занимает древнейший принцип, заимствованный отечественным правопорядком из римского права — единства судьбы земельных участков и прочно связанных с ним объектов.[11]

Актуальность данного принципа для Земельного и Гражданского права на сегодняшний день сложно переоценить. Применение его на практике призвано устранить правовую неопределённость в отношениях, связанных со строительством объектов капитального строительства (далее ОКС), расположенных на земельном участке, регистрацией прав на него и сделками, предметом которых является участок и объект на нем.

Трактовка принципа единства судьбы земельных участков и прочно связанных с ними объектов законодателем и его применение судами сильно отличаются от доктринального понимания. На мой взгляд, существенным недостатком отечественной правовой системы для реализации данного принципа является признание объектом недвижимости как земельного участка, так и объекта, расположенного на нем. Следует отметить, что данное явление нехарактерно для европейского правопорядка, так как является пережитком Советского режима, в рамках которого при нахождении всей земли страны в " руках государства " и изъятия ее из оборота вообще признание зданий, сооружений объектами недвижимости было необходимо. В итоге, в связи с закреплением принципа "дуплицитета" возникают следующие вопросы.

1. Возможно ли строительство ОКС не на одном земельном участке?

Под возможностью строительства предполагается выдача застройщику разрешения на строительство. До 1 июля 2017 года некоторые суды, основываясь на грамматическом толковании статей 44,45 ГрК РФ(на момент действия данных норм), указывали на отсутствие в упомянутом Кодексе положений, разрешающих или запрещающих строительство одного ОКС на нескольких земельных участках[5]. Подкрепляли данную позицию ссылкой на Письмо Минэкономразвития с разъяснениями, где было прямо сказано, что строить в такой ситуации не запрещено. Сразу возникает вопрос: обоснованно ли применять закон таким образом при существовании принципа, закрепленного в ст.1 ЗК РФ? Думается, что нет. На мой взгляд, с выводом суда можно поспорить. Более справедлива позиция судов, которые требуют выделение земельного участка под каждым объектом недвижимости [6]. В условиях современных правовых реалий этот подход призван "безболезненно"разрешить строительные споры.

2. Возможно ли строительство нескольких ОКС на одном земельном участке?

В данном вопросе с октября 2017 года правовой определённости нет. Верховный Суд РФ и Росреестр поставили жирную точку в данном споре. Определение высшего судебного органа [8] и Письмо Федеральной службы [9] содержат обоснованную позицию в поддержку возможности строительства нескольких ОКС на одном земельном участке. Опять же, такая позиция едва ли может считаться приемлемой.

3. Имеет ли исключительное право выкупа земельного участка под объектом незавершенного строительства собственник такого "недостроя"?

Категория "объект незавершённого строительства" (далее ОНС) появилась в 2004 году. Стоит отметить, что она введена исключительно в интересах оборота. Фактически ОНС представляют собой "полузастроенные" или "недозастроенные" земельные участки, чем и определяется их экономическая и юридическая ценность[10]. Особенность данной конструкции заключается в том, что зарегистрировать право собственности на ОНС по действующему законодательству возможно. Это позволяет осуществлять сделки с ОНС. Что же касается земельного участка, на котором он расположен, то собственник не получает исключительного права на его выкуп.

В данном случае принцип единства земельных участков и прочно связанных с ним объектов не действует, потому что объекты незавершённого строительства в отличие от зданий, строений или сооружений не могут быть использованы в соответствие с их назначением до завершения строительства и ввода в эксплуатацию, что исключает возможность предоставления занятых ими земельных участков в собственность.

Таким образом, основываясь на анализе положений закона и судебной практики, следует отметить, что для реализации принципа единства судьбы земельных участков и прочно связанных с ними объектов необходима корректировка норм Земельного и Гражданского законодательства. Применение принципа сегодня порождает множество споров и не соответствует действительному содержанию римского superficies solo cedit.

Источники и литература

1) «Земельный кодекс Российской Федерации» от 25.10.2001 №136-ФЗ // СПС КонсультантПлюс.

2) «Градостроительный кодекс Российской Федерации» от 29.12.2004 №190-ФЗ // СПС КонсультантПлюс.

3) «Гражданский кодекс Российской Федерации» от 30.11.1994 № 51-ФЗ // СПС КонсультантПлюс.

4) Федеральный закон от 29.12.2004 №189-ФЗ « о введении в действие Жилищного кодекса Российской Федерации» // СПС КонсультантПлюс.

5) Постановление Арбитражного суда Поволжского округа от 27 июня 2017 г. № Ф06-222223/2017 // СПС КонсультантПлюс.

6) Постановление Арбитражного суда Центрального округа от 18 декабря 2014 г. № Ф10-4481/2014 // СПС КонсультантПлюс.

7) Письмо Министерства Экономического Развития РФ от 31 августа 2011г. №ОГ-23-1168 // СПС КонсультантПлюс.

8) Определение Верховного Суда РФ от 7 июня 2016 г. № 309-КГ16-5754 по делу № А50-13879/2015 // СПС КонсультантПлюс.

9) «Письмо» Росреестра от 18.10.2017 г. №12374-ВА/17 « О направлении информации» // СПС КонсультантПлюс.

10) Суханов Е.А. « Вещное право: научно-познавательный очерк» М.:Статут, 2017 стр // СПС КонсультантПлюс.

11) Дождев Д.В. Римское частное право. Учебник для вузов. Под редакцией члена-корр. РАН, профессора В.С.Нерсесянца.— М.: Издательская группа ИНФРА М—НОРМА , 1996.

12) Бевзенко Р.С. «Земельный участок с постройками на нем» "Вестник гражданского права", 2017, N 1 // СПС КонсультантПлюс.